

Способи продовження життєвого циклу застарілого житлового фонду

*Торкатюк В.І., Грицаненко М.В., Царинний Є.О., Клунько Н.С.,
Лисичкіна Є.С., Сидоренко Г.Є., Харківська національна академія міського
господарства*

Постановка проблеми та її зв'язок із науковими і практичними завданнями. Проблема забезпечення населення України житлом належить до найгостріших соціально-економічних проблем. Одним із напрямків її вирішення може бути реалізація проектів комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду, що передбачає перебудову житлового фонду з метою поліпшення умов проживання, експлуатації, зміни кількості жилих квартир, загальної та жилої площі тощо, пов'язана із зміною геометричних розмірів, функціонального призначення, заміною окремих конструкцій, їх елементів, основних техніко-економічних показників та об'єктів соціальної інфраструктури, або знесення застарілого житлового фонду в кварталі (мікрорайоні) та будівництво нового житлового фонду кварталу (мікрорайону), а також здійснення робіт із реконструкції будівель, доріг; головних інженерних споруд і комунальних мереж водопостачання, каналізації, енергопостачання, заходів щодо озеленення, поліпшення мікроклімату, оздоровлення і охорони від забруднення повітряного басейну, відкритих водоймищ і ґрунту, санітарного очищення, зниження рівня міського шуму, зменшення можливості вуличного травматизму.

Міський житловий фонд включає історичну забудову, будівлі застарілого житлового фонду і сучасні житлові будівлі. Застарілий житловий фонд являє собою сукупність об'єктів житла до п'яти поверхів, крім садибної забудови, які за технічним станом не відповідають сучасним нормативним вимогам щодо безпечного і комфортного проживання, граничний строк експлуатації яких збіг або знос основних конструктивних елементів яких становить не менше 60 %. Житлові будинки, які належать до застарілого житлового фонду, мають фізичний та моральний знос і не відповідають багатьом сучасним вимогам.

Інтенсивний фізичний і моральний знос застарілого житлового фонду потребує застосування невідкладних заходів із відновлення та підвищення експлуатаційної надійності будівель.

Надійність будівель у процесі їх експлуатації у міру погіршення стану окремих елементів, вузлів або будівель в цілому може бути забезпечена шляхом профілактичних ремонтів. При реконструкції будівель окрім робіт, виконуваних при капітальному ремонті, можуть бути здійснені такі: зміна планування приміщень, зведення надбудов, вбудов, прибудов, підвищення рівня інженерного обладнання, поліпшення архітектурної виразності будівель, благоустрій прилеглої території.

При визначенні рівня придатності окремих заходів враховувалась конструктивна система будівлі, особливості основних конструктивних

елементів і вузлів їх об'єднання в систему. Вибір заходів стосовно конкретного об'єкта залежить від містобудівної ситуації, рівня фізичного зносу (технічний паспорт будівлі) і «енергетичного стану» будівлі (енергетичний паспорт), її конструктивної схеми.

Для оцінки фізичного стану конструкцій і будівлі в цілому необхідно проводити реєстрацію будівлі (технічну і енергетичну паспортизацію), натурні обстеження, перевірочні розрахунки, визначати залишкові ресурси життєвого циклу конструктивних систем, теплової ефективності та на основі цих даних приймати рішення про заходи з реконструкції (капітального ремонту).

Результати систематизації та класифікації способів продовження життєвого циклу житлових будівель при комплексній реконструкції житлової забудови можуть бути використані для побудови математичних моделей та методики обґрунтування і вибору раціональних способів комплексної реконструкції будівельних об'єктів житлових кварталів, що забезпечують мінімум витрат та максимум приросту загальної (житлової) площі з урахуванням особливостей кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду.

